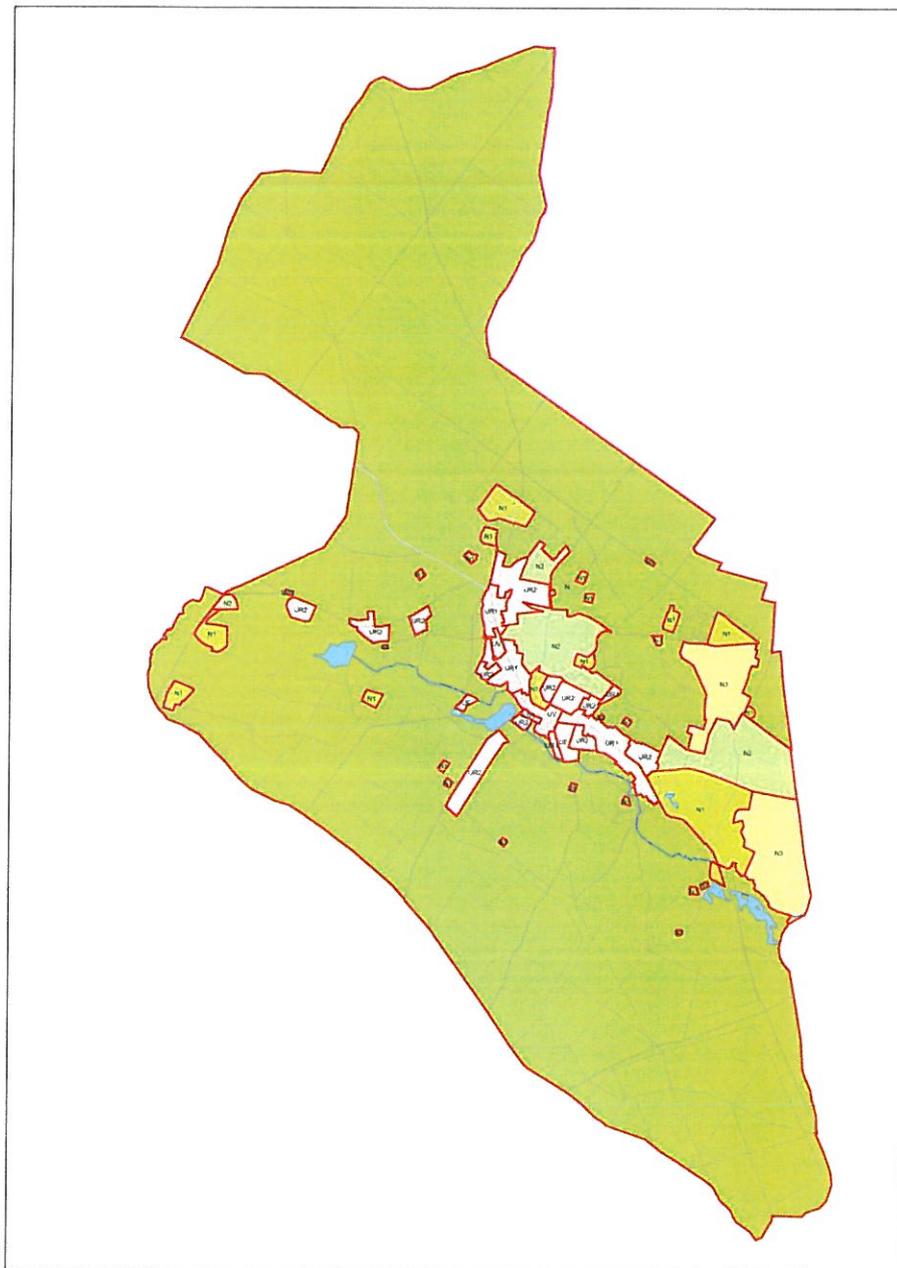


CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est une zone naturelle protégée, elle couvre notamment la forêt, les grands parcs et les grands domaines....



ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles mentionnées en articles 2

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones.

De plus, dans le secteur N 1 sont autorisées:

- L'*extension* en une ou plusieurs fois des constructions existantes à usage d'habitation à hauteur de 60 m² de surface de plancher majorés de 15 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.
- Les constructions annexes y compris à usage d'habitation dans la limite de 80 m² de surface de plancher
- Les installations destinées à la pratique des sports et aux loisirs dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'application du présent règlement vers la ou les destinations suivantes : habitation, activité hôtelière.

De plus, dans le secteur N 2 sont autorisées:

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans le respect des 16 articles du présent règlement et les constructions annexes dans la limite de 80 m² de surface de plancher.
- Les installations destinées à la pratique des sports et aux loisirs dans la limite de 100 m² de surface de plancher

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, sont autorisés

- les aménagements et constructions légères: kiosques, piscines, abris de jardins.
- une construction à usage d'habitation de 100 m² maximum d'emprise au sol, à raison d'une seule construction par unité foncière existante à la date d'application du présent règlement.

De plus, dans le secteur N 3 sont autorisées, mais uniquement à l'intérieur des périmètres d'implantation mentionnées sur le document graphique : les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes destinées au logement, aux activités hôtelières, aux bureaux, aux services (formation, séminaires), au tourisme et aux loisirs ainsi que les bureaux et les équipements collectifs et les installations sportives.

N

Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, figurant sur le document graphique, la démolition totale ou partielle est soumise à autorisation préalable (permis de démolir). Elle sera refusée, sauf si un impératif majeur justifie la démolition tel que le très mauvais état du bâti et l'impossibilité de le réhabiliter dans des conditions économiques normales.

ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté et avoir une largeur minimum de 4 m. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. En cas d'absence de réseau est autorisée l'alimentation en eau potable par un puits dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur (SPANC). Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur au sens du code de l'urbanisme. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

4- Exceptions :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à une distance de 6 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, cette marge est portée à 10 m pour les Routes Départementales.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. La distance de retrait ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait est au moins égale à la hauteur définie à l'article 10 sans être inférieure à 8 m.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter, entre chaque façade en vis-à-vis, une *marge de retrait* au moins égale à 8 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou partie de constructions est une annexe.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois en N 3 : il n'est pas fixé de règle à l'intérieur des périmètres de constructibilité figurant sur le document graphique.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En N et N 1 il n'est pas fixé de règle

En N 2 : L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 4 % de la superficie de l'unité foncière

En N 3 : l'emprise au sol maximum autorisée correspond à l'emprise du ou des périmètres de constructibilité figurant sur le document graphique.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres en N, N1 et N2
- 10 mètres en N 3, toutefois si une hauteur figure sur le document graphique (périmètres de constructibilité) c'est cette hauteur qui est applicable.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 6m.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel :

Selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain, leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Aspect extérieur des constructions

Quelle soit moderne ou traditionnelle, l'architecture des constructions nouvelles devra être conçue avec une préoccupation particulière d'intégration dans le site et les paysages. Les matériaux choisis devront être de qualité.

Les clôtures devront être végétalisées. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Les portails ne devront pas dépasser 1,80m et les piliers 2m, avec un chapeutage simple. De manière générale ils devront afficher des formes simples (barreaudage, motifs).

Citernes au gaz naturel : elles doivent être enterrées ou entourées d'une haie à feuillage persistant

ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

N

ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Devra être conservée une proportion d'au moins 50 % de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre perméable, planté d'au moins un arbre pour 200 m².

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE 15 N : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 16 N : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé